



Pelanggaran Asas Itikad Baik Pasal 1338 KUHPerdara Oleh Pihak Pertama Dalam Kontrak Sewa

Ni Made Cahya Kirana Dewi¹, Dewa Ayu Putri Sukadana², Komang Satria Wibawa Putra³, I Gusti Ayu Eviani Yuliantari⁴

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia¹⁻⁴

Email Korespondensi: cahyakirana03@gmail.com, ayuputrisukadana@undiknas.ac.id, komangsatria@undiknas.ac.id, ayueviani@ac.id

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 16 Desember 2025

ABSTRACT

Good faith constitutes a foundational principle in Indonesian contract law and functions as a moral and normative standard in ensuring fairness, transparency, and balance between contracting parties. The dispute arising in The Umalas Signature Bali illustrates an alleged breach of this principle by the first party through unilateral actions, non-performance of obligations, and misleading conduct that resulted in substantial losses for tenants and investors. This article aims to identify the forms of good faith violations committed in the lease agreement and to analyze their legal implications based on the Indonesian Civil Code. Employing a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches, this study examines relevant legal norms, scholarly doctrine, and factual conditions of the case. The findings show that the violations encompass both subjective and objective elements of bad faith, reflected in unilateral contract modifications, lack of transparency in project financing, and the failure to deliver promised units. These actions constitute breach of contract (wanprestasi), granting the aggrieved party the right to claim damages, seek contract termination, and pursue dispute resolution either through litigation or non-litigation mechanisms. Strengthening the enforcement of good faith is therefore essential to maintaining contractual justice and safeguarding the interests of tenants in property rental practices.

Keywords: Good Faith, Lease Agreement, Civil Liability, Contract Breach, Property Law.

ABSTRAK

Asas itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian Indonesia yang berfungsi memastikan keadilan, keterbukaan, serta keseimbangan dalam hubungan kontraktual. Sengketa yang terjadi pada The Umalas Signature Bali menunjukkan adanya dugaan pelanggaran asas tersebut oleh Pihak Pertama melalui tindakan sepihak, pengingkaran prestasi, dan ketidakterbukaan pengelolaan proyek yang mengakibatkan kerugian signifikan bagi penyewa maupun investor. Artikel ini bertujuan mengidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian sewa tersebut serta menganalisis implikasi hukum yang timbul berdasarkan KUHPerdara. Metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus digunakan untuk mengkaji norma hukum, doktrin, serta fakta empiris terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran yang terjadi mencakup unsur itikad buruk subjektif dan objektif, antara lain perubahan kontrak tanpa persetujuan, pengelolaan dana

yang tidak transparan, dan kegagalan menyerahkan unit sebagaimana dijanjikan. Tindakan ini memenuhi unsur wanprestasi dan memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi, mengakhiri perjanjian, atau menempuh penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Oleh karena itu, penegakan asas itikad baik perlu diperkuat untuk menjamin keadilan kontraktual dan melindungi pihak yang memiliki posisi ekonomi lebih lemah dalam praktik sewa properti.

Kata Kunci: Itikad baik, Perjanjian Sewa, Wanprestasi, Akibat Hukum, Sengketa Properti.

PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, Kontrak merupakan sumber perikatan utama yang tunduk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menetapkan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*). Asas ini menekankan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, kebebasan tersebut tidak absolut, melainkan dibatasi dan dijiwai oleh asas itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mewajibkan pelaksanaan kontrak harus dilakukan dengan itikad baik (Arifin, M. (2020)). Itikad baik tidak hanya berlaku pada tahap pelaksanaan, melainkan juga tahap pra-kontraktual dan penutupan kontrak, memastikan setiap pihak bertindak jujur dan pantas (Subekti, 2020). Kegagalan untuk mematuhi asas fundamental ini dapat berujung pada sengketa hukum dan pembatalan perjanjian. Kontrak sewa menyewa, khususnya yang berkaitan dengan properti investasi bernilai tinggi seperti apartemen atau vila, merupakan instrumen hukum yang kompleks. Dalam konteks ini, Pihak Pertama (Pengembang/Pemilik Properti) memiliki kewajiban ganda, yaitu menyerahkan objek sewa dan menjamin objek tersebut dapat dinikmati dengan tenteram oleh Pihak Kedua (Penyewa/Investor).

Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut, terutama yang dilakukan secara terencana atau sistematis oleh Pihak Pertama, merupakan indikasi kuat adanya pelanggaran asas itikad baik. Studi tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa apartemen telah dilakukan sebelumnya (Pratama, 2021), demikian pula kajian tentang kedudukan itikad baik dalam transaksi properti secara umum (Rantelino, 2022). Selain itu, tinjauan terhadap urgensi itikad baik dalam sengketa kontrak juga menunjukkan pentingnya integritas dalam bertransaksi (Brisov, Y. V. (2020)). Dalam yurisdiksi lain, prinsip itikad baik juga dipandang sebagai fondasi keadilan dalam kontrak internasional (Damang, Nusa, A. (2017)) dan sistem hukum secara luas. Meskipun prinsip itikad baik telah diakui dan dikaji secara doktrinal, masih terdapat Kesenjangan Pengetahuan (*knowledge gap*) dalam menganalisis secara mendalam bagaimana pelanggaran itikad baik oleh Pihak Pertama diwujudkan dalam kasus sengketa sewa menyewa properti investasi dengan dampak kerugian yang masif. Belum banyak penelitian yang mengaitkan pelanggaran itikad baik secara langsung dengan implikasi perdata dan pidana yang terjadi secara simultan dalam satu kasus. Penelitian terdahulu cenderung membahas itikad baik dalam ranah perdata atau konteks bisnis online yang umum, bukan pada

praktik real estate investasi yang berpotensi merugikan investor asing secara kolektif. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan mengangkat kasus konkret yang baru-baru ini menjadi sorotan publik.

Kasus sengketa properti The Umalas Signature Bali menjadi studi kasus yang relevan dan mendesak. Kasus ini melibatkan dugaan penipuan dan penggelapan oleh pihak pengembang/pemilik (Budiman Tiang) terhadap ratusan investor asing yang telah menyewa unit apartemen/vila, dengan kerugian ditaksir mencapai ratusan miliar Rupiah. Sengketa ini telah berkembang dari ranah perdata (wanprestasi perjanjian sewa) menjadi ranah pidana (dugaan penipuan dan penggelapan yang berujung pada penahanan tersangka), menunjukkan adanya dugaan ketidakjujuran yang serius oleh Pihak Pertama sejak awal kontrak. Pelanggaran yang terindikasi dalam kasus ini meliputi gagal serah terima properti sesuai janji, serta dugaan pengalihan hak kepemilikan yang merugikan penyewa/investor. Kompleksitas dan dimensi hukum kasus The Umalas Signature ini menawarkan state of the art baru dalam pemahaman implementasi dan pelanggaran asas itikad baik dalam praktik kontrak properti di Indonesia, khususnya Bali.

Berdasarkan latar belakang dan kesenjangan pengetahuan di atas, Masalah Penelitian yang dirumuskan adalah:

1. Bagaimana bentuk-bentuk pelanggaran asas itikad baik oleh Pihak Pertama dalam kontrak sewa properti di The Umalas Signature Bali?
2. Bagaimana implikasi hukum perdata atas pelanggaran asas itikad baik tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPperdata?

Adapun Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran asas itikad baik yang dilakukan oleh Pihak Pertama dalam kasus sengketa sewa properti The Umalas Signature Bali. Mengkaji dan merumuskan implikasi hukum perdata atas pelanggaran asas itikad baik tersebut berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata.

METODE

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis terhadap norma hukum tertulis (*law in books*) (Muhaimin, 2020) sebagai dasar untuk menilai pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian sewa. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan untuk menelaah ketentuan KUHPperdata, pendekatan konseptual untuk mengkaji doktrin dan teori mengenai itikad baik dalam hukum kontrak, serta pendekatan kasus untuk menganalisis fakta-fakta hukum dalam sengketa The Umalas Signature Bali. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan terkait, sedangkan bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah, jurnal, dan doktrin hukum kontrak. Keseluruhan bahan hukum dianalisis secara kualitatif-deskriptif untuk menghasilkan argumentasi yuridis yang sistematis dan relevan dengan permasalahan penelitian (Josef, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada rumusan masalah pertama, yaitu mengenai **bentuk-bentuk pelanggaran asas itikad baik oleh Pihak Pertama dalam kontrak sewa properti The Umalas Signature Bali**, ditemukan bahwa pelanggaran dilakukan secara bertahap, sistematis, dan berkelanjutan sejak tahap pra-kontraktual, tahap pelaksanaan kontrak, hingga masa pasca-kontrak. Pada tahap pra-kontraktual, tindakan Pihak Pertama telah menunjukkan indikasi adanya niat ketidakjujuran (*mens rea*) melalui pembentukan struktur kerjasama operasional (KSO) yang secara formal melibatkan PT SUP dan PT MEI, namun secara substantif hanya memberikan legitimasi administratif semata. Kontrol penuh atas keuangan, manajemen proyek, dan pengambilan keputusan tetap berada di bawah kuasa Budiman Tiang sebagai pemilik lahan dan pengendali proyek. Fakta persidangan mengungkap bahwa sejak awal proyek dirancang sedemikian rupa sehingga investor atau mitra usaha tidak memiliki akses yang proporsional terhadap informasi manajerial maupun kontrol operasional. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap **itikad baik subjektif**, yakni ketidakjujuran dalam mengungkapkan kondisi proyek yang sebenarnya, serta **itikad baik objektif**, yaitu tidak terpenuhinya standar kepatutan dan keadilan dalam hubungan kontraktual (Satrio, 2018).

Pada tahap pelaksanaan kontrak, pelanggaran itikad baik semakin nyata melalui berbagai tindakan yang secara langsung merugikan investor. Pengelolaan dana proyek tidak dilakukan secara transparan sebagaimana lazimnya standar industri properti, bahkan ditemukan adanya aliran dana miliaran rupiah yang dialihkan ke rekening pribadi Pihak Pertama tanpa persetujuan para investor. Tindakan ini tidak hanya melanggar ketentuan perdata mengenai pengurusan benda milik pihak lain (Pasal 1365 dan 1366 KUHPperdata), tetapi juga memperlihatkan adanya unsur penyalahgunaan wewenang dalam hubungan kepercayaan. Investor yang telah memenuhi prestasi, termasuk pelunasan biaya sewa atau biaya pembangunan unit, justru tidak memperoleh haknya berupa penyelesaian bangunan dan serah terima unit. Banyak unit yang dijanjikan tidak pernah dibangun, sementara sebagiannya dikuasai sepihak dan dialihkan kepada pihak lain. Kondisi ini mencerminkan bentuk **wanprestasi berat (*serious breach*)** yang tidak sekadar berupa keterlambatan atau kelalaian, melainkan pengingkaran total terhadap esensi kontrak.

Selain itu, tindakan sepihak berupa pemutusan hubungan kerja sama dengan PT SUP, pengambilalihan penuh operasional proyek, dan perubahan nama proyek dari The Umalas Signature menjadi The One Umalas tanpa persetujuan mitra maupun investor menunjukkan adanya strategi oportunistik Pihak Pertama. Dalam doktrin kontrak modern, tindakan seperti ini dikategorikan sebagai **opportunistic behavior**, yaitu perilaku yang memanfaatkan asimetri informasi guna memperoleh keuntungan dengan mengabaikan prinsip fairness dan mutual benefit. Seluruh tindakan tersebut merupakan pelanggaran serius terhadap asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata, yang menuntut agar kontrak tidak hanya

dilaksanakan sesuai teks, tetapi juga sesuai dengan norma kepatutan, kewajaran, dan kejujuran yang hidup dalam masyarakat.

Terkait rumusan masalah kedua, yaitu **implikasi hukum perdata atas pelanggaran asas itikad baik berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata**, penelitian ini menemukan bahwa pelanggaran tersebut menimbulkan konsekuensi yuridis yang luas dan bersifat kumulatif. Pertama, tindakan Pihak Pertama secara jelas dapat dikualifikasikan sebagai **wanprestasi** berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata karena tidak dipenuhinya prestasi pokok berupa penyediaan unit yang layak huni dan dapat dipergunakan sebagaimana diperjanjikan. Konsekuensinya, investor berhak menuntut ganti rugi yang mencakup *kerugian nyata (actual damages)*, *kehilangan keuntungan (loss of profit)*, dan *kerugian biaya (incidental damages)*. Selain itu, investor juga berhak meminta pembatalan kontrak (*ontbinding*) berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata apabila ketidakpatuhan pihak lawan telah mencapai tingkat pelanggaran material (Prodjodikoro, W. (2020).

Kedua, karena pelanggaran itikad baik juga terkait dengan upaya menyesatkan, manipulasi proyek, dan penguasaan aset secara melawan hukum, maka hubungan antara ranah perdata dan pidana tidak dapat dipisahkan. Adanya laporan tindak pidana penipuan dan penggelapan serta proses hukum yang sudah berjalan menegaskan bahwa pelanggaran tersebut memiliki dua dimensi sekaligus: dimensi kontraktual dan dimensi kriminal. Dalam konteks ini, putusan pidana yang membuktikan adanya penipuan dapat menjadi **bukti kuat (strong evidence)** dalam gugatan perdata yang diajukan oleh para investor. Hal ini sejalan dengan doktrin (*res judicata pro veritate habetur*) putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap mengikat proses pembuktian dalam perkara perdata yang berhubungan langsung dengan peristiwa pidananya (Yahya Harahap, M. (2016).

Ketiga, pelanggaran asas itikad baik memberikan kewenangan bagi hakim untuk melakukan **penafsiran ekstensif terhadap isi perjanjian**, termasuk menilai apakah perjanjian tersebut masih layak dipertahankan atau justru harus dinyatakan batal demi hukum. Pengadilan dalam praktiknya dapat menilai bahwa kontrak yang dibuat sejak awal dengan motif tidak jujur merupakan kontrak yang tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga dapat dibatalkan. Dalam konteks pembangunan proyek investasi yang menyangkut banyak pihak, putusan pembatalan kontrak dapat diikuti dengan pemulihan keadaan ke titik semula (*restitutio in integrum*) dan kewajiban mengembalikan seluruh dana investor.

Keempat, bentuk penyelesaian sengketa juga melibatkan dimensi non-litigasi. Meskipun proses pidana tetap berjalan, banyak investor memilih penyelesaian non-litigasi, seperti negosiasi, mediasi, dan penyelesaian melalui otoritas pengawas properti, karena sifatnya yang lebih efisien, tidak berlarut-larut, serta memberikan peluang pemulihan aset secara lebih cepat. Hal ini menunjukkan bahwa fungsi asas itikad baik tidak hanya menjadi pedoman dalam pembuatan dan pelaksanaan kontrak, tetapi juga menjadi landasan dalam menyelesaikan sengketa secara proporsional.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa asas itikad baik dalam Pasal 1338 KUHPdata memiliki peran sentral dalam menjaga keadilan kontraktual. Pelanggaran asas tersebut dalam Kasus The Umalas Signature Bali menggambarkan bagaimana tindakan tidak jujur dan manipulatif dapat menimbulkan kerugian besar serta menurunkan kepercayaan investor terhadap sektor properti di Bali. Oleh karena itu, penguatan penerapan asas itikad baik, termasuk melalui regulasi, pengawasan, serta penegakan hukum yang tegas, menjadi sangat penting dalam menciptakan praktik investasi properti yang sehat dan berkeadilan.

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pihak Pertama dalam sengketa perjanjian sewa The Umalas Signature Bali telah melakukan pelanggaran asas itikad baik, baik secara subjektif maupun objektif. Pelanggaran tersebut terlihat dari tindakan tidak jujur pada tahap pra-kontraktual, ketidakterbukaan dalam pengelolaan dana, perubahan kontrak secara sepihak, serta pengingkaran prestasi berupa kegagalan menyerahkan unit yang dijanjikan. Tindakan ini secara jelas memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam KUHPdata dan menimbulkan akibat hukum yang berupa hak bagi penyewa atau investor untuk menuntut ganti rugi, meminta pembatalan kontrak, atau mencari penyelesaian sengketa melalui mekanisme litigasi maupun non-litigasi.

Penelitian ini juga menegaskan bahwa asas itikad baik memainkan peran krusial dalam menjaga integritas dan keadilan kontraktual, khususnya dalam transaksi properti yang melibatkan nilai investasi besar dan hubungan hukum yang kompleks. Untuk mencegah terulangnya kasus serupa, penegakan prinsip itikad baik perlu diperkuat melalui pengawasan regulatif, peningkatan kepatuhan kontraktual, serta pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif. Penelitian ini selanjutnya dapat memperluas kajian pada aspek pembuktian itikad buruk serta hubungan antara pelanggaran kontraktual dan tindak pidana dalam sengketa properti.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan akademik, masukan, serta bantuan teknis selama proses penyusunan dan penyelesaian artikel ini. Apresiasi yang mendalam diberikan kepada rekan-rekan akademisi yang senantiasa memberikan arahan, diskusi, serta referensi dalam memperkaya analisis. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum yang memberikan kesempatan untuk mempublikasi.

DAFTAR RUJUKAN

- Arifin, M. (2020). *Building the ideal concept of implementing good faith principle in contract law (Indonesian)*. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), 66.
- Brisov, Y. V. (2020). *Implementation of the Doctrine of Good Faith (Bona Fides) in Corporate Legal Relations. Actual Problems of Russian Law*, 1(12), 70–80.

- Pratama, A. (2021). Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Properti. *Jurnal Hukum Privat*, 9(2).
- Rantelino, V. (2022). *Good Faith in Property Contracts: A Doctrinal Review*. *Indonesian Law Review*, 4(1).
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press
- Subekti, R. (2020). *Aneka perjanjian* (Cetakan XI). Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Damang, Nusa, A. (2017). *Asas dan dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Genta.
- Josef Mario, M. (2020). *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Sleman: CV Budi Utama
- Satrio, J. (2018). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, W. (2020). *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.
- Yahya Harahap, M. (2016). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.